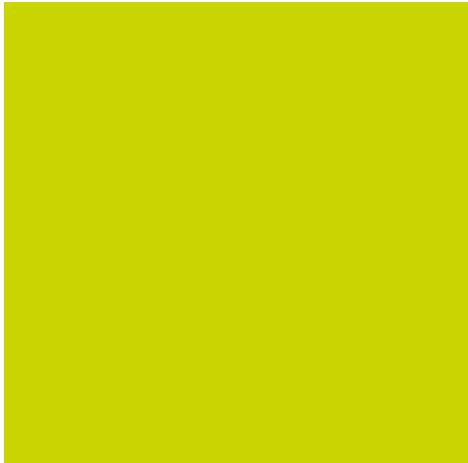


Zahlen.
Daten.
Fakten.
2012



Sagenhaft vorteilhaft:
Wohnen in Genossenschaft.

Inhalt

Zahlen. Daten. Fakten.

04	Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG:
06	Bericht des Vorstandes
10	Bericht des Aufsichtsrates
11	Vertreterversammlung
12	Jahresabschluss 2012
14	Gewinn- & Verlustrechnung
15	Anhang
22	B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH:
24	Bericht der Geschäftsführung
27	Bericht des Aufsichtsrates
28	Jahresabschluss 2012
30	Gewinn- & Verlustrechnung
31	Anhang
37	Bestätigungsvermerk

Rendite?

Rendite?

Rendite?



Inhalt

Bau- und Siedlungs-
genossenschaft

für den Kreis Herford eG



Fairness!

06	Bericht des Vorstandes
10	Bericht des Aufsichtsrates
11	Vertreterversammlung
12	Jahresabschluss 2012
14	Gewinn- & Verlustrechnung
15	Anhang

Bericht des Vorstandes

Bestandsentwicklung

Der Bestand der bewirtschafteten eigenen Wohnungen umfasste am 31. Dezember 2012 in allen Städten und Gemeinden des Kreises Herford:

	249	genossenschaftseigene Miethäuser (253 am 31.12.11)
mit	1.331	Wohnungen (1.349 am 31.12.11)
und	248	Garagen u. Stellplätze (251 am 31.12.11)
und	7	gewerbliche Einheiten (7 am 31.12.11)
mit	90.125 qm	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)
bzw.	93.815 qm	Gesamtfläche (einschl. Garagen)

Im Jahr 2012 gab es keine Zugänge bei den Wohnungen.

Abgang/Verkauf:

- // Blumenstraße 22, 24, Spenge mit 3 Wohnungen
- // Saarlandstraße 5, Bünde mit 3 Garagen

Abgang wegen beabsichtigtem Abriss:

- // Haßkampstr. 37, 37a, Bünde mit 15 Wohnungen

Von den 1.331 Bestandswohnungen sind 621 Wohnungen öffentlich gefördert und damit preisgebunden, 710 Wohnungen sind freifinanziert. Die 7 gewerblichen Einheiten sind ebenfalls freifinanziert.

Verwaltungsbetreuung

Die B&S eG verwaltet ihren eigenen Wohnungsbestand und den gesamten Bestand ihrer Tochtergesellschaft, der B&S GmbH.

Darüber hinaus war die B&S eG für 6 Eigentümergemeinschaften mit 114 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 16 Garagen Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

Weiterhin verwaltet die B&S eG das Gebäude Müllerweg 5/7 in Hiddenhausen mit 4 WE des Diakonieverbundes Schweicheln treuhänderisch und 5 Gebäude privater Eigentümer mit 56 WE, 4 Gewerbeeinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätzen.

Personal

Die B&S eG beschäftigte am 31. Dezember 2012:

- 1 Hauptamtliches Vorstandsmitglied
- 2 Nebenamtliche Vorstandsmitglieder
- 12 Kaufmännische Angestellte
- 6 Technische Angestellte
- 1 Auszubildende

(davon 2 Teilzeitbeschäftigte)

Seit Jahren und auch zukünftig werden Plätze für Schülerbetriebs- und Grundpraktika zur Verfügung gestellt. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird weiterhin die Möglichkeit geboten, sich durch Aus- und Weiterbildung zusätzliche Qualifikationen zu erwerben, die die laufende Optimierung unserer Kundenbetreuung sichert. Um auch zukünftig diese Kompetenz sicher zu stellen, wurde eine Personalentwicklungsplanung eingerichtet.

Bestandserhaltung und Modernisierung

Das Gesamtvolumen aller Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr beträgt 1.760.333,19 € (2011: 1.504.681,85 €).

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- // Kirchlengern, Holzmeiers Hof 1, 1a
- // Löhne, Birkenweg 12, 14
- // Hiddenhausen, Siedlungsstraße 27, 29

In diesen Gebäuden fand eine energetische Sanierung mit dem Einbau einer neuen Heizungszentrale (teilweise BHKW, bzw. Solaranlage) statt. Die Wohnungen erhielten teilweise neue Fenster, Dach- und Kellerdecken wurden gedämmt, die Haus- und Wohnungseingangstüren erneuert. Die Treppenhäuser wurden gestrichen und Bäder erneuert. Weiter wurden die Außenanlagen zeitgemäß gestaltet, sowie möglichst barrierearme Zugänge geschaffen.

Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurde in 2012 ein Betrag von 715.890,33 € aufgewandt. Das entspricht einem Aufwand von 7,94 € je qm Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 10,60 € je qm).

Sonstige Angaben zur Wohnungsbewirtschaftung

Nutzungsgebühren

Die Nettokaltmiete für die Genossenschaftswohnungen betrug durchschnittlich 4,45 € (Vorjahr 4,43 €), der Durchschnittsertrag für die Garagen und Stellplätze liegt bei 19,53 €.

Mietausfälle

Durch vermietungs- und modernisierungsbedingte Leerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen in Höhe von 340.224,14 € (Vorjahr: 358.000,75 €) entstanden.

Der hohe Betrag liegt im Wesentlichen an im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen leergezogenen Wohnungen. In den nächsten Jahren ist eine weitere Reduzierung zu erwarten.

Daten zur Fluktuation / Wohnungskündigungen

Im Jahr 2012 wurden 148 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 159 WE) der B&S eG gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuation von 10,9% (Vorjahr: 11,8%).

Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist u. a. die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Finanzielle Leistungsindikatoren				
	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	40,0 %	39,4 %	39,6 %	39,6 %
Cash-flow	1.940 T€	1.987 T€	2.152 T€	1.868 T€
durchschnittl. Miete (insgesamt)	4,45 €	4,43 €	4,29 €	4,27 €
Instandhaltungskosten je qm	7,94 €	10,60 €	10,15 €	14,96 €
Modernisierungskosten je qm	19,53 €	16,52 €	15,22 €	14,50 €

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr zufriedenstellend. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind unverändert geordnet. Die Genossenschaft verfügte im Berichtsjahr immer über ausreichend flüssige Mittel, so dass die Zahlungsfähigkeit stets gegeben war. Vorübergehend nicht benötigte Mittel konnten kurzfristig angelegt werden. Die geplanten Investitionen sind gesichert.

Die B&S eG schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von 258.832,78 € ab. Der Bilanzgewinn beträgt nach Einstellung von 26 T€ in die gesetzliche Rücklage 232.832,78 €. Wesentlich beeinflusst wurde das Ergebnis weiterhin durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in einer Gesamthöhe von 2.476,2 T€. Diese haben nachhaltig positiven Einfluss auf den Gebäudewert bei moderaten Mieterhöhungen.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital	2012	2011
Eigenkapital	25.421,7 T€ = 40,0 %	25.071,6 T€ = 39,4 %
Rückstellungen	112,7 T€ = 0,2 %	166,0 T€ = 0,3 %
Fremdkapital		
- langfristig	36.138,1 T€ = 56,8 %	36.448,8 T€ = 57,4 %
- kurzfristig	1.919,8 T€ = 3,0 %	1.868,6 T€ = 2,9 %
Kapital insgesamt	63.592,3 T€ = 100 %	63.555,0 T€ = 100 %

Vermögen	2012	2011
Anlagevermögen	60.168,4 T€ = 94,6 %	60.021,3 T€ = 94,4 %
Umlaufvermögen		
- langfristig	27,2 T€ = 0,1 %	33,1 T€ = 0,1 %
- kurzfristig	3.396,7 T€ = 5,3 %	3.500,6 T€ = 5,5 %
Vermögen insgesamt	63.592,3 T€ = 100 %	63.555,0 T€ = 100 %

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen, nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Risiken

Im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung ergeben sich vornehmlich Risiken aus dem zunehmenden vermietungsbedingten Leerstand von Wohnungen sowie dem Ausfall von Mietforderungen. Eine Erhöhung der Fluktuation könnte zudem zu einem Anstieg der durch Mieterwechsel bedingten nicht planbaren Instandhaltungskosten führen. Dieses würde zu Lasten des langfristigen Modernisierungsplanes gehen und eine zögerlichere Abarbeitung der Großmaßnahmen zur Folge haben. Eine ähnliche Auswirkung könnten durch gesetzliche Änderungen entstehende Verpflichtungen z. B. zur energetischen Sanierung haben.

Bei der Erstellung dieses Berichtes sind keine weiteren Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft erheblich negativ beeinflussen könnten.

Bünde, 4. April 2013

Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 25 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand in vollem Umfang nachgekommen. Er wurde umfassend über die Geschäftstätigkeit und die Ergebnisse im Rechnungswesen unterrichtet und hat sich mit den Vorgängen über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft befasst und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss, dem Bericht des Vorstandes und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2012 zu und schlägt der Vertreterversammlung vor:

1. den Bericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen;
2. der vom Vorstand vorgesehenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen;
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2012 zu befinden.

Die letzte gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde in der Zeit vom 13. März bis 19. April 2013 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf durchgeführt.

Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, die Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Das Ergebnis wurde durch Herrn Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Richard Engbert in der heutigen gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes vorgetragen und beraten. Wesentliche Feststellungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Bau- und Siedlungsgenossenschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2012.

Bünde, 6. Juni 2013

Für den Aufsichtsrat:



Christian Manz
Vorsitzender

Vertreterversammlung

Am 26. Juni 2012 fand die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung statt. Sie verabschiedete einstimmig den Jahresabschluss vom 31. Dezember 2011 und genehmigte den Gewinnverwendungsvorschlag. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Anlagevermögen				
A.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		19.255,00	17.944,00
B.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.237.795,76		55.097.870,67
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	885.229,81		939.357,21
	3. Grundstücke ohne Bauten	306.208,47		306.208,47
	4. Bauten auf fremden Grundstücken	–		427,70
	5. Technische Anlagen und Maschinen	26.253,00		–
	6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.960,95		198.240,00
	7. Bauvorbereitungskosten	63.817,43	56.698.265,42	8.562,05
C.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36		3.450.797,36
	2. Sonstige Ausleihungen	0,00		1.784,23
	3. Andere Finanzanlagen	100,00	3.450.897,36	100,00
	Anlagevermögen insgesamt		60.168.417,78	60.021.291,69
II. Umlaufvermögen				
A.	Andere Vorräte			
	Unfertige Leistungen		1.453.747,59	1.334.525,39
B.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	27.386,98		30.878,56
	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.011,50		–
	3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	135.409,94		69.495,94
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	119.674,33	283.482,75	171.181,69
C.	Flüssige Mittel			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.390.771,86		1.634.694,10
	2. Bausparguthaben	295.857,36	1.686.629,22	292.928,08
	Umlaufvermögen insgesamt		3.423.859,56	3.533.703,76
Bilanzsumme			63.592.277,34	63.554.995,45

Passivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Eigenkapital				
1.	Geschäftsguthaben			
	a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.000,00		97.505,13
	b) der verbleibenden Mitglieder	2.652.259,95		2.433.580,18
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.722,05 € (i. Vj. 10.739,82 €)			
	c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.400,00	2.718.659,95	–
2.	Kapitalrücklage			
	a) Kapitalrücklage		3.266.000,00	3.266.000,00
3.	Ergebnisrücklagen			
	a) Gesetzliche Rücklage	2.623.476,53		2.597.476,53
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 26.000,00 € (i. Vj. 31.000,00 €)			
	b) Bauerneuerungsrücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
	c) Andere Ergebnisrücklagen	14.024.255,56	19.204.191,50	13.850.434,85
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 173.820,71 € (i. Vj. 183.825,56 €)			
4.	Bilanzgewinn			
	a) Jahresüberschuss	258.832,78		301.152,03
	b) Einstellung in Ergebnisrücklagen	26.000,00	232.832,78	31.000,00
	Eigenkapital insgesamt		25.421.684,23	25.071.608,13
II. Rückstellungen				
	Sonstige Rückstellungen		112.656,56	166.019,63
III. Verbindlichkeiten				
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.708.876,17		30.856.164,35
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.429.213,26		5.592.598,72
	3. Erhaltene Anzahlungen	1.433.727,54		1.533.083,64
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.741,84		70.751,18
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.709,73		214.349,04
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	47.668,01	38.057.936,55	50.420,76
	davon aus Steuern: 10.796,37 € (i. Vj. 0,00 €)			
Bilanzsumme			63.592.277,34	63.554.995,45

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.022.531,39		6.097.915,70
b) aus der Betreuungstätigkeit	120.337,72		94.376,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.733,38	6.148.602,49	4.775,37
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+119.222,20	./ 31.574,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		202.057,30	136.789,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		229.547,62	571.460,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.145.606,21		2.399.214,57
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.950,01	2.148.556,22	3.973,21
6. Rohergebnis		4.550.873,39	4.470.555,22
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	752.315,72		735.711,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	190.551,40	942.867,12	191.405,73
davon für Altersversorgung			
32.019,12 € (i. Vj. 35.550,60 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.715.248,44	1.666.709,65
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		623.705,27	521.910,69
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	36,28		146,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.098,20	19.134,48	28.189,53
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		872.088,06	916.529,21
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		416.098,98	466.623,98
14. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag		442,24	1.655,62
15. Sonstige Steuern		157.708,44	167.127,57
16. Jahresüberschuss		258.832,78	301.152,03
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		26.000,00	31.000,00
18. Bilanzgewinn		232.832,78	270.152,03

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertung des Anlagevermögens

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei den Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2012 handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.
- Bauten mit Geschäftsbauten werden linear mit 4% abgeschrieben.
- Bei Bauten auf fremden Grundstücken wird auf eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.
- Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.
- Betriebsausstattung
Die Gegenstände der Betriebsausstattung werden mit 20% p.a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter unter 150 € werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Von dem Wahlrecht der Beibehaltung niedriger Wertansätze aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen bei Sachanlagen in Vorjahren wurde gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Finanzanlagen

Ausleihungen wurden zum Nennwert bewertet.

Bewertung von Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Uneinbringlich bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Wegen des Ausfallrisikos sind die Vermietungsforderungen um pauschal 10 T€ korrigiert und die umlagefähigen Betriebskosten um 124 T€ wertberichtigt worden.

Gem. § 37 KStG wurden die Ansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben zum 31.12.2006 ermittelt und einmalig für den gesamten Auszahlungszeitraum (2008 bis 2017) festgesetzt und ausgewiesen. Der sich ergebende Betrag von 75.392,00 € wurde mit 5,5% abgezinst und mit dem Barwert angesetzt. Die Auszahlung erfolgt in 10 gleichen Jahresbeträgen. Zum 31.12.2012 erfolgte eine Aufzinsung in Höhe von 1.922,20 €. Der Barwert zum 31.12.2012 beträgt 33.082,00 €.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Passivierungspflichtige Rückstellungen für zu zahlende Zinszuschüsse, die sich durch die Verschmelzung mit dem ehemaligen Wohnungsfürsorgeverein Herford e.V. ergeben haben, wurden mit 5,5% abgezinst und mit dem Barwert angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2012 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2012

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchun- gen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Buchwert am 31.12.2011
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.462,04	7.275,09	-	-	15.482,13	19.255,00	5.964,09	17.944,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.324.094,52	1.768.913,46	51.969,61	-	32.803.242,61	55.237.795,76	1.621.171,77	55.097.870,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	994.699,09	-	-	-31.125,24	78.344,04	885.229,81	26.114,68	939.357,21
Grundstücke ohne Bauten	306.208,47	-	-	-	-	306.208,47	-	306.208,47
Bauten auf fremden Grundstücken	10.421,35	-	-	-	10.421,35	-	427,70	427,70
Technische Anlagen und Maschinen	-	1.503,91	-	+31.125,24	6.376,15	26.253,00	3.263,63	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.197,95	43.097,67	9.789,24	-	170.545,43	178.960,95	58.306,57	198.240,00
Bauvorbereitungskosten	8.562,05	55.255,38	-	-	-	63.817,43	-	8.562,05
	87.960.183,43	1.868.770,42	61.758,85	-31.125,24 +31.125,24	33.068.929,58	56.698.265,42	1.709.284,35	56.550.666,10
Finanzanlagen								
Beteiligungen	3.450.797,36	-	-	-	-	3.450.797,36	-	3.450.797,36
Sonstige Ausleihungen	1.784,23	-	1.784,23	-	-	-	-	1.784,23
Sonstige	100,00	-	-	-	-	100,00	-	100,00
	3.452.681,59	-	1.784,23	-	-	3.450.897,36	-	3.452.681,59
Anlagevermögen insgesamt	91.440.327,06	1.876.045,51	63.543,08	-31.125,24 +31.125,24	33.084.411,71	60.168.417,78	1.715.248,44	60.021.291,69

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 33.139,09 € (Vorjahr 0,00 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen und 1.420.608,50 € (Vorjahr 1.334.525,39 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (einschließlich Grundsteuer) aus-

gewiesen. Die von den Betreuten geleisteten Vorauszahlungen betragen 33.139,09 € (Vorjahr 0,00 €). Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 1.400.588,45 € (Vorjahr 1.533.083,64 €).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	27.386,98	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.011,50	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	135.409,94	–
Sonstige Vermögensgegenstände	119.674,33	27.156,20
Gesamtbetrag	283.482,75	27.156,20

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2011 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	30.878,56	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.495,94	–
Sonstige Vermögensgegenstände	171.181,69	33.082,01
Gesamtbetrag	271.556,19	33.082,01

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Sonstige Rückstellungen	
in €	
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	31.000,00
rückständiger Jahresurlaub	31.200,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	6.450,00
interne Jahresabschlusskosten	35.400,00
für Zinszuschüsse	8.606,56
Gesamtbetrag	112.656,56

Verbindlichkeitspiegel 2012

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.
Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.708.876,17	697.276,71	2.698.811,38	27.312.788,08	30.677.458,43	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.429.213,26	170.978,52	746.504,93	4.511.729,81	5.425.819,51	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.433.727,54	1.433.727,54	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.741,84	86.741,84	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.709,73	351.709,73	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	47.668,01	47.668,01	-	-	-	
Gesamtbetrag	38.057.936,55	2.788.102,35	3.445.316,31	31.824.517,89	36.103.277,94	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2011:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.856.164,35	780.947,19	2.666.788,18	27.408.428,98	30.824.599,01	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.592.598,72	155.967,29	718.335,98	4.718.295,45	5.589.204,97	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.533.083,64	1.533.083,64	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.751,18	70.751,18	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.349,04	214.349,04	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	50.420,76	50.420,76	-	-	-	
Gesamtbetrag	38.317.367,69	2.805.519,10	3.385.124,16	32.126.724,43	36.413.803,98	

D. Sonstige Angaben

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Gewinne aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen für Zinszuschüsse in Höhe von 4,9 T€.

Die Genossenschaft besitzt 100% der Kapitalanteile der in 1989 gegründeten Tochtergesellschaft, der B&S GmbH, mit Sitz in Bünde. Der Jahresabschluss der B&S GmbH per 31.12.2012 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.118.943,11 € aus. Vom genannten Eigenkapital entfallen 153.387,56 € auf das gezeichnete Kapital und 3.297.409,80 € auf die Vermögensrücklage. Der Jahresüberschuss 2012 beträgt 66.261,62 € und der Verlustvortrag 398.115,87 €, so dass sich ein Bilanzverlust per 31.12.2012 in Höhe von 331.854,25 € ergibt.

Für die Tochtergesellschaft wurden deren 1994 aufgenommene Betriebsmittelkredite in Höhe von 1.163,2 T€ auf Grundstücken genossenschaftlichen Hausbesitzes dinglich abgesichert. Das Restkapital dieser Darlehen beträgt am 31.12.2012 802,6 T€.

Mit der Übernahme des ehemaligen Wohnungsfürsorgevereins Herford e.V. wurden auch die gewährten Bürgschaften für Zinszuschussempfänger übernommen. Diese valutieren zum 31.12.2012 in der Höhe von 50,9 T€.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung		Mitglieder	Anteile
Anfang	2012	2.606	15.277
Zugang	2012	180	2.573
Abgang	2012	-195	-1.145
Ende	2012	2.591	16.705

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2012 um 218.679,77 € erhöht. Gemäß § 19 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen.

Angaben der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl nach Gruppen

Arbeitnehmerzahlen		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	–
Technische Mitarbeiter	4	2
Auszubildende	1	–
insgesamt	17	2

Treuhandvermögen/-verpflichtungen

Zum 31.12.2012 bestehen Guthaben von 273.945,02 € bei einem Kreditinstitut für die Verwaltung des Hausbesitzes von 5 Privatpersonen, 6 Eigentümergemeinschaften und 1 Diakonieverbund auf 12 Girokonten.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft

Gegenüber der B&S GmbH bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen/Verbindlichkeiten		
in €	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	135.409,94	69.495,94
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	–	–

Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Vorstand

Petra Eggert-Höfel **Klaus Korfsmeier** **Klaus Rieke**
Geschäftsführerin Bürgermeister a. D. Bürgermeister

Aufsichtsrat

Christian Manz **Wolfgang Rediker**
Landrat Geschäftsführer
Vorsitzender stellv. Vorsitzender

Rüdiger Meier **Ulrich Rolfsmeyer** **Bernd Stute** **Klaus-Reinhard Vorndamme** **Ernst-Wilhelm Vortmeyer**
Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister Sparkassendirektor a. D. Bürgermeister

E. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Lage des Unternehmens erlaubt es, auch für 2012 die satzungsmäßig höchstmögliche Dividende auszuschütten.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2012 in Höhe von 232.832,78 € wie folgt zu verteilen:

in €	
1) Dividendenausschüttungen: 4% auf dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben zum 01.01.2012 von 2.428.940,18 € aller Mitglieder	97.157,63
2) Zuweisung des verbleibenden Restbetrages zur freien Rücklage	135.675,15
Bilanzgewinn 2012	232.832,78

Bünde, 4. April 2013

Der Vorstand



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke

Gute Worte?

Trost?

Rabatte?



Inhalt

B&S Gesellschaft für
Wohnungsbau, Stadt- und
Dorferneuerung mbH



Guter Service!

24	Bericht der Geschäftsführung
27	Bericht des Aufsichtsrates
28	Jahresabschluss 2012
30	Gewinn- & Verlustrechnung
31	Anhang
37	Bestätigungsvermerk

Bericht der Geschäftsführung

Grundstückswirtschaft

Zum 31. Dezember 2012 verfügte die B&S über einen Grundstücksbestand von 17.731 qm (2011: 24.863 qm) und damit noch über 18 baureife Bauplätze.

In 2012 konnten 5 Baugrundstücke in der Gesamtgröße von 3.664 qm veräußert werden. Eine Fläche von 3.391 qm wurde an eine Gemeinde übertragen und 77 qm wurden im Rahmen einer Vermessung bereinigt. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage ist kurzfristig mit einer leichten Belebung dieses Geschäftsfeldes zu rechnen. Trotzdem wird die Vorhaltung der verbliebenen Restgrundstücke höheren Aufwand und geringere Gewinnmargen erwarten lassen.

Verwaltungsbetreuung

Wegen der Änderung der Geschäftsbesorgung und der Neuausrichtung der B&S GmbH wurde die Fremdverwaltung zum 1. Januar 2011 auf die B&S eG übertragen.

Hausbewirtschaftung

Die B&S GmbH bewirtschaftete am 31. Dezember 2012:

	36	eigene Miethäuser (36 am 31.12.11)
mit	58	Wohnungen (58 am 31.12.11)
und	24	Garagen/Stellplätze (24 am 31.12.11)
und	3	gewerbliche Einheiten (3 am 31.12.11)

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes der B&S GmbH erfolgt durch die Muttergesellschaft, die B&S eG.

Abgang/Verkauf:

// Im Berichtsjahr wurden keine Häuser und Wohnungen verkauft.

Personal

Infolge der Neuausrichtung der Tochtergesellschaft wurden mit Wirkung vom 1. Januar 2010 die Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen einer Personalüberleitung gemäß § 613 a BGB auf die Genossenschaft übertragen.

Bauträgergeschäft

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Bauten (0 im Vorjahr) begonnen oder fertiggestellt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt ist im Geschäftsjahr 2012 ein Jahresüberschuss von 66.261,62 € entstanden.

Finanzielle Leistungsindikatoren				
	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	50,3 %	50,3 %	46,8 %	38,0 %
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	372 T€	556 T€	55 T€	48 T€
Einnahmen aus Geschäftsbesorgung	0 T€	0 T€	0 T€	988 T€

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind nach wie vor geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital		
	2012	2011
Eigenkapital	3.118,9 T€ = 50,3 %	3.052,7 T€ = 50,3 %
Rückstellungen	50,2 T€ = 0,8 %	19,5 T€ = 0,3 %
Fremdkapital		
- langfristig	2.794,7 T€ = 45,1 %	2.845,9 T€ = 46,9 %
- kurzfristig	238,3 T€ = 3,8 %	154,9 T€ = 2,5 %
Kapital insgesamt	6.202,1 T€ = 100 %	6.073,0 T€ = 100 %

Vermögen		
	2012	2011
Anlagevermögen	3.816,8 T€ = 61,5 %	3.870,9 T€ = 63,7 %
Umlaufvermögen		
- langfristig	1.548,2 T€ = 25,0 %	1.790,3 T€ = 29,5 %
- kurzfristig	837,1 T€ = 13,5 %	411,8 T€ = 6,8 %
Vermögen insgesamt	6.202,1 T€ = 100 %	6.073,0 T€ = 100 %

Risiken

Durch die Zurückhaltung beim Ankauf von Grundstücken konnte das Vermarktungsrisiko minimiert werden.

Eine erneute Belebung des reinen Bauträgergeschäftes ist nicht zu erwarten. Der Bereich der Baubetreuung hingegen hat sich positiv entwickelt. Beim Verkauf der unbebauten Grundstücke ist eine leicht gestiegene Nachfrage zu verzeichnen.

Bünde, 4. April 2013

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke

Bericht des Aufsichtsrates

In vier gemeinsamen Sitzungen, die im Berichtsjahr zusammen mit den Geschäftsführern stattgefunden haben, ist der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag nachgekommen. In diesen Sitzungen wurden wesentliche Geschäftsvorfälle behandelt und über die Entwicklung des Unternehmens beraten. Der Aufsichtsrat wurde von den Geschäftsführern über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens unterrichtet.

Im Auftrage der Gesellschafterin hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., in Düsseldorf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 geprüft und am 19. April 2013 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2012 nebst Bericht der Geschäftsführung. Ferner wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Bilanzverlust 2012 von 331.854,25 € auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2013) vorzutragen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Gesellschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bünde, 6. Juni 2013

Für den Aufsichtsrat:



Christian Manz
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Anlagevermögen				
A.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.772.781,42		3.870.910,63
	2. Bauvorbereitungskosten	44.064,03	3.816.845,45	–
	Anlagevermögen insgesamt		3.816.845,45	3.870.910,63
II. Umlaufvermögen				
A.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Grundstücke ohne Bauten	1.302.640,07		1.544.538,48
	2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	170.840,19		153.588,65
	3. Grundstücke mit fertigen Bauten	39.173,50		42.406,12
	4. Unfertige Leistungen	81.988,60	1.594.642,36	64.209,16
B.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	3.093,08		3.341,83
	2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	–		5.852,00
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	50.292,68	53.385,76	59.574,63
C.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		737.251,90	328.554,36
	Umlaufvermögen insgesamt		2.385.280,02	2.202.065,23
Bilanzsumme			6.202.125,47	6.072.975,86

Passivseite				
in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Eigenkapital				
1.	Gezeichnetes Kapital		153.387,56	153.387,56
2.	Kapitalrücklage			
	a) Vermögensrücklage		3.297.409,80	3.297.409,80
3.	Bilanzverlust			
	a) Verlustvortrag	./ 398.115,87		./ 412.758,40
	b) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	66.261,62	./ 331.854,25	14.642,53
	Eigenkapital insgesamt		3.118.943,11	3.052.681,49
II. Rückstellungen				
	Sonstige Rückstellungen		50.200,00	19.500,00
III. Verbindlichkeiten				
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.231.401,92		1.335.268,03
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.463.316,12		1.510.653,32
	3. Erhaltene Anzahlungen	81.403,86		71.169,53
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.474,51		7.769,57
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.665,98		5.346,49
	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	135.409,94		69.495,94
	7. Sonstige Verbindlichkeiten	101.310,03	3.032.982,36	1.091,49
	davon aus Steuern: 0,00 € (i. Vj. 0,00 €)			
Bilanzsumme			6.202.125,47	6.072.975,86

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

in €	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	403.148,26		400.315,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	372.287,00		555.783,59
c) aus Betreuungstätigkeit	50.166,98	825.602,24	7.109,68
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		./ 210.100,05	./ 34.435,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		9.235,05	10.386,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	119.208,97		107.115,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.926,68		460.221,51
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	111.993,81	279.129,46	53.303,90
5. Rohergebnis		345.607,78	318.519,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.120,00		5.120,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	–	5.120,00	–
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		98.129,21	100.079,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		32.050,49	51.283,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.458,11	4.480,44
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		132.265,26	137.513,24
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		81.500,93	29.003,76
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,75	0,48
13. Sonstige Steuern		15.240,06	14.361,71
14. Jahresüberschuss		66.261,62	14.642,53
15. Verlustvortrag		./ 398.115,87	./ 412.758,40
16. Bilanzverlust		./ 331.854,25	./ 398.115,87

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen:

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten beinhalten in Vorjahren aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Abschreibungen:

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 2% und 2,5%

Uneinbringliche bzw. zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Umlaufvermögen:

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Gem. § 37 KStG wurden die Ansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben zum 31.12.2006 ermittelt und einmalig für den gesamten Auszahlungszeitraum (2008 bis 2017) festgesetzt und ausgewiesen. Der sich ergebende Betrag von 97.942,00 € wurde mit 5,5% abgezinst und mit dem Barwert angesetzt. Die Auszahlung erfolgt in 10 gleichen Jahresbeträgen. Zum 31.12.2012 erfolgte eine Aufzinsung in Höhe von 2.497,20 €, die in den Zinserträgen enthalten ist. Der Barwert zum 31.12.2012 beträgt 42.977,00 €.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2012 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2012

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Buchwert am 31.12.2011
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.327.543,34	–	–	–	1.554.761,92	3.772.781,42	98.129,21	3.870.910,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	887,71	–	–	–	887,71	–	–	–
Bauvorbereitungskosten	–	44.064,03	–	–	–	44.064,03	–	–
Anlagevermögen insgesamt	5.328.431,05	44.064,03	–	–	1.555.649,63	3.816.845,45	98.129,21	3.870.910,63

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 11.786,09 € (Vorjahr 0,00 €) noch nicht abgerechnete Leistungen bei Baubetreuungen ausgewiesen. Es sind außerdem noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuern in Höhe von 70.202,51 € (Vorjahr 64.209,16 €) enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	3.093,08	302,42
Sonstige Vermögensgegenstände	50.292,68	35.278,71
Gesamtbetrag	53.385,76	35.581,13

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2011 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	3.341,83	897,64
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.852,00	5.852,00
Sonstige Vermögensgegenstände	59.574,63	42.976,85
Gesamtbetrag	68.768,46	49.726,49

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte sowie Prüfungs- und Beratungskosten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Aufteilung der sonstigen Rückstellungen	
in €	
Gewährleistungsverpflichtungen	25.000,00
noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	10.700,00
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	14.500,00
Gesamtbetrag	50.200,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Verbindlichkeitspiegel 2012

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.231.401,92	70.671,96	151.167,99	1.009.561,97	1.207.800,59	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.463.316,12	46.454,04	200.686,82	1.216.175,26	210.534,72	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	81.403,86	81.403,86	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.474,51	4.474,51	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.665,98	15.665,98	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	135.409,94	135.409,94	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	101.310,03	1.310,03	100.00,00	–	–	
Gesamtbetrag	3.032.982,36	355.390,32	451.854,81	2.225.737,23	1.418.335,31	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2011:

Verbindlichkeiten						
in €	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeiten			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.335.268,03	103.866,11	181.145,09	1.050.256,83	1.267.859,22	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.510.653,32	47.337,20	194.235,54	1.269.080,58	221.739,00	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	71.169,53	71.169,53	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.769,57	7.769,57	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.346,49	5.346,49	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.495,94	69.495,94	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.091,49	1.091,49	–	–	–	
Gesamtbetrag	3.000.794,37	306.076,33	375.380,63	2.319.337,41	1.489.598,22	

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar für Fremdmittel für Verkaufshäuser und -grundstücke bestanden nicht.

Forderungen/ Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

Gegenüber der B&S eG bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen/Verbindlichkeiten		
in €	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	135.409,94	69.495,94
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	–	–

Geschäftsführung

Petra Eggert-Höfel **Klaus Korfsmeier** **Klaus Rieke**
Geschäftsführerin Bürgermeister a. D. Bürgermeister

Aufsichtsrat

Christian Manz **Wolfgang Rediker**
Landrat Geschäftsführer
Vorsitzender stellv. Vorsitzender

Rüdiger Meier **Ulrich Rolfsmeyer** **Bernd Stute** **Klaus-Reinhard Vorndamme** **Ernst-Wilhelm Vortmeyer**
Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister Sparkassendirektor a. D. Bürgermeister

E. Vorschlag über die Behandlung des Bilanzverlustes 2012

Der Bilanzverlust 2012 in Höhe von **331.854,25 €** soll entsprechend der Regelungen des Gesellschaftervertrages (§ 12) auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2013) vorgetragen werden.

Bünde, 4. April 2013

Die Geschäftsführung



Petra Eggert-Höfel



Klaus Korfsmeier



Klaus Rieke

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der B & S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH, Bünde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die

Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Düsseldorf, 19. April 2013

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.**

gez. Schiffers
Wirtschaftsprüfer

gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG
Hangbaumstraße 18
32257 Bünde

vertreten durch den Vorstand:
Petra Eggert-Höfel, Klaus Korfsmeier und Klaus Rieke

T 0 52 23 - 92 91 - 0
F 0 52 23 - 92 91 - 11
M info@bauundsiedlungsgenossenschaft.de
www.bauundsiedlungsgenossenschaft.de

Genossenschaftsregister:
Amtsgericht Bad Oeynhausen GnR-Nr. 131
Steuernummer 310/5705/0337

Mitglied im Prüfungsverband Verband
der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Aufsichtsratsvorsitzender: Christian Manz
Vorstandsvorsitzende: Petra Eggert-Höfel

Konzeption // Design // Produktion:

Oliver Helbig, Medienproduzent B.Sc.
www.oliverhelbig.de

Auflage: 250 Stück

